

# 대 구 지 방 법 원

## 제 3 민 사 부

### 판 결

사 건	2013나22919 청구이의
원고, 항소인	원고 소송대리인 변호사 송인영
피고, 피항소인	피고
제 1 심 판 결	대구지방법원 포항지원 2013. 11. 28. 선고 2012가단14614 판결
변 론 종 결	2014. 8. 21.
판 결 선 고	2014. 9. 4.

### 주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

### 청구취지 및 항소취지

제1심 판결 중 원고에 대한 부분을 취소한다. 피고의 원고에 대한 대구지방법원 포항지원 2011. 6. 3. 선고 2010가단10434 건물명도 사건의 판결에 기한 강제집행을 불허한다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 피고는 원고를 상대로 대구지방법원 2009나15419호 건물명도 소송을 제기하여 '원고는 피고로부터 17,013,334원을 지급받음과 동시에 피고에게 포항시 남구 효자동 상가(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 인도하라'는 확정판결을 받아 위 금원을 공탁한 후 2010. 7. 1. 이 사건 건물의 인도집행에 착수하였으나, 이 사건 건물 내 미용실의 사업자등록 명의를 원고의 처제인 ○○○로 되어 있어 점유관계가 위 판결과 상이하다는 이유로 집행이 실시되지 못하였다.

나. 이에 피고는 원고 및 제1심 공동원고였던 ○○○를 상대로 대구지방법원 포항지원 2010가단10434호로 건물명도 청구소송을 제기하여 2011. 6. 3. 위 법원으로부터 '피고에게, ○○○는 이 사건 건물을 인도하고, 원고 및 ○○○는 부진정연대하여 2010. 7. 6.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 800,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.'는 승소판결(이하 '이 사건 판결'이라 한다)을 받았다. 위 판결은 상소심을 거쳐 2012. 6. 14. 그대로 확정되었다.

다. 피고가 2012. 7. 17. 이 사건 판결에 기하여 이 법원 2012타경5804호로 원고 소유의 아파트에 대하여 부동산강제경매 개시결정을 받자, 원고는 2012. 11. 14. 이 사건 판결에 기한 2010. 7. 6.부터 2012. 7. 5.까지 기간 동안의 판결금 합계 19,200,000원과 경매비용 1,133,900원을 합한 20,333,900원을 의정부지방법원 2012년 금제8057호로 피고 앞으로 공탁하였다.

라. 한편 원고 및 ○○○는 2008. 5. 4.경 피고로부터 이 사건 건물을 임차하고 2008. 5. 6.경 전 임차인에게 권리금 16,000,000원을 지급한 후 2008. 5. 7.경부터 미용

실을 운영하였는데, 영업 부진 등의 이유로 2008. 8. 7.경 미용실의 문을 잠근 채 영업을 중단하였다. 원고 및 ○○○는 그 후 이 사건 건물에 미용실 비품과 집기(이하 '미용실 비품 등'이라 한다)를 그대로 둔 채 이 사건 건물에서 퇴거하였고, 현재도 이 사건 건물에는 미용실 비품 등이 그대로 방치되어 있다.

마. 원고는 2013. 5. 30. ○○○의 소송대리인으로 제1심 법원 제4차 변론기일에 출석하면서 이 사건 건물의 열쇠를 피고에게 교부하기 위하여 가지고 오기도 하였으나, 이 사건 건물에 방치된 미용실 비품 등은 반출하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 7, 10 내지 13, 24, 25, 27호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 8, 9호증의 각 기재 및 영상, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장에 대한 판단

### 가. 주장

아래와 같은 이유에서 ○○○는 피고에게 이 사건 건물을 인도한 것으로 보아야 한다. 따라서 위와 같이 원고가 피고 앞으로 20,333,900원을 공탁함으로써 이 사건 판결에 기한 원고 및 ○○○의 피고에 대한 채무는 모두 변제되었으므로 이 사건 판결에 기한 강제집행은 불허되어야 한다.

① 명도란 부동산 안에 있는 점유자의 물품 등을 부동산 밖으로 반출시키고 그 부동산의 점유를 이전하는 것을 의미함에 비해, 인도란 물건에 대한 점유를 현상 그대로 이전시키는 것을 의미한다. 그런데 이 사건 건물은 아파트가 아닌 상가이기 때문에 원고들이 장래 임차인으로부터 권리금을 받는 것을 보장하기 위하여 이 사건 판결에서 ○○○에게 이 사건 건물의 명도가 아닌 인도를 명하고 있으므로, 이 사건 건물에 위

와 같이 미용실 비품 등이 그대로 있다고 하더라도 권리금을 보장받기 위한 조치이므로 이 사건 판결에서 명한 인도의무를 모두 이행한 것이 된다.

② 상가건물임대차보호법 제10조에 따라 임차인인 원고는 5년 이내의 기간 동안 계약갱신을 요구할 수 있고, 임대인인 피고는 이를 거절할 수 없다. 그런데 이 사건 임대차는 5년이 경과하기 전에 종료되었으므로, 피고는 원고에게 권리금 및 내부 설비의 보호를 위하여 이 사건 건물 인도 시 내부시설을 비울 것을 요구할 수 없고, 장래의 임차인으로부터 원고가 권리금을 지급받을 수 있도록 승인하고 보장하여야 한다. 따라서 원고가 이 사건 건물에 미용실 비품 등을 그대로 두고 이 사건 건물에서 퇴거하였지만, 이 사건 건물을 피고에게 인도한 것이 된다.

③ 이 사건 임대차계약 당시 원고는 이 사건 건물에 있던 미용실 비품 등을 그대로 인수하였다. 이 사건 임대차계약의 원상회복의무란 인수할 당시의 상태대로 인도하여주는 것으로 보아야 하므로 미용실 비품 등이 이 사건 건물에 있다 하더라도 그 인도를 완료한 것이다.

### 나. 제①주장에 대한 판단

구 민사소송법(2002. 1. 26. 법률 제6626호로 개정되기 전의 것)은 제690조에 부동산 등의 인도청구의 집행이라는 제목으로 "채무자가 부동산이나 선박을 인도 또는 명도하여야 할 때에는 집행관은 채무자로부터 점유를 수취하여 채권자에게 이전하여야 한다."고 규정하는 등 '인도'와 '명도'를 구분하여 사용하고 있었다. 그래서 구법 시대에는 '인도'란 주로 동산 또는 토지 등 물건에 대한 직접적 지배, 즉 점유를 현상 그대로 이전시키는 것을 의미하였고, '명도'란 부동산 안에 있는 점유자의 물품 등을 부동산 밖으로 반출시키고 그 부동산의 점유를 이전하는 것을 의미하였다.

그러나 구 민사소송법의 집행에 관한 규정을 대체하여 2002. 1. 26. 법률 제6627호로 제정된 민사집행법은 제258조에서 부동산 등의 인도청구의 집행이라는 제목으로 "채무자가 부동산이나 선박을 인도하여야 할 때에는 집행관은 채무자로부터 점유를 빼앗아 채권자에게 인도하여야 한다."고 규정하는 등 구 민사소송법상의 명도와 인도를 포괄하는 의미로 '인도'를 사용하고 있다. 따라서 현행법 아래에서는 '인도'라는 용어 안에 '명도'의 의미가 포함되는 것으로 해석하여야 하고, 이는 상가건물이라고 하여 달리 볼 것은 아니다.

이 사건 판결도, 피고가 원고들에 대하여 위 2010가단10434호 소송의 소장(갑 제25호증)에서 청구취지로 이 사건 건물의 명도를 기재하였으나, 피고에게 전부승소 판결을 선고하면서도 이 사건 판결의 주문에서는 이 사건 건물의 '인도'를 명하였다. 결국 이 사건 판결의 '인도'의 의미는 이 사건 건물 안에 있는 미용실 비품 등을 이 사건 건물 밖으로 반출시키고 그 건물의 점유를 이전하는 것, 즉 구법시대의 '명도'를 의미한다고 볼 것이다. 그러나 현재까지도 원고 및 ○○○가 이 사건 건물에 미용실 비품 등을 그대로 놓아두고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로 이 사건 건물을 피고에게 인도하였다고 볼 수 없다.

나아가, 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2008. 5. 4. 피고로부터 이 사건 건물을 임차하는 계약을 체결하면서 "임차인은 임대인에게 기간 만료 시 권리금을 요구하지 않고 임대인은 권리금을 인정 안 함."이라고 특약한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에 대하여 이 사건 건물의 임대차에 관한 권리금의 지급을 구하거나 장래의 임차인에 대한 권리금 회수의 보장을 요구할 수 없다고 할 것이다.

따라서 원고의 제①주장은 어느 모로 보나 이유 없어 받아들이지 않는다.

#### 다. 제②주장에 대한 판단

상가건물의 임대차에 있어 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 이와 같은 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. 다만, 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 등에는 임대인은 계약갱신을 거절할 수 있다(상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제8호, 제2항).

이 사건의 경우 앞서 든 각 증거에 의하면, 원고 및 ○○○는 이 사건 건물을 임차하여 2008. 5. 7.경부터 미용실을 운영하다가 영업 부진 등의 이유로 피고에게 첫 한 달간의 차임 800,000원만을 지급한 채 이후에는 차임을 지급하지 않다가 2008. 8. 7.경 미용실의 문을 잠근 채 일체의 영업을 중단하였고, 2008. 8. 28. 피고에게 내용증명우편으로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 통보를 한 사실을 인정할 수 있다.

그렇다면, 위 임대차관계에는 '임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우'에 해당하여 임대인인 피고는 원고에 대하여 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 제②주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### 라. 제③ 주장에 관한 판단

원고 및 ○○○가 2008. 5. 6.경 전 임차인에게 미용실에 대한 권리금 16,000,000원을 지급한 후 위 미용실을 인수하여 운영한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 특별한 사정이 없는 한 위 권리금은 영업시설·비품 등의 유형물 및 거래처, 신용, 영업상의 노하

우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치에 대한 양도의 대가라고 보아야 할 것이므로, 권리금의 지급으로 인해 위 미용실의 비품에 대한 소유권은 원고 및 ○○○에게 이전되었다고 할 것이다.

따라서 위 비품을 이 사건 건물 내에 그대로 둔 채 반출하지 않고 있는 이상 이 사건 건물의 인도가 완료되었다고 할 수 없으므로, 원고의 제③주장도 이유 없다.

#### 마. 소결론

변제공탁이 유효하려면 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 있어야 하고, 채무 전액이 아닌 일부에 대한 공탁은 그 부족액이 아주 근소하다는 등의 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 채권자가 이를 수락하지 않는 한 그 공탁 부분에 관하여서도 채무소멸의 효과가 발생하지 않는다 할 것이다(대법원 2005. 10. 13. 선고 2005다37208 판결 등 참조).

이 사건의 경우, 앞서 본 바와 같이 ○○○가 이 사건 판결에도 불구하고 이 사건 건물의 인도를 완료하지 않았으므로, 이 사건 판결에 따라 원고 및 ○○○는 부진정연 대하여 피고에게 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 800,000원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무를 여전히 부담하고 있다(원고 및 ○○○가 계속하여 이 사건 건물을 인도하지 않고 있으므로 이 사건 판결에 기하여 원고 및 ○○○가 피고에게 지급하여야 할 금액도 특정되지 않는다). 따라서, 위와 같이 원고가 피고 앞으로 20,333,900원을 공탁하였다고 하더라도 이로써 이 사건 판결에 기한 원고 및 ○○○의 피고에 대한 채무가 모두 변제되었다고 볼 수 없으므로 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

#### 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결 중 원고에 대한

부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	김기현
	판사	홍은아
	판사	이기홍